



☐ vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Fraktion Team Zastrow
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Holger Zastrow

GZ: (OB) 65.41

Datum: 25. AUG. 2026

Villen bzw. Einzelobjekte im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden
AF1555/26

Sehr geehrter Herr Zastrow,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„In der Anfrage AF 1403/26 „Sanierung der vom Gesundheitsamt genutzten Tudor-Villa an der Bautzner Straße 125“ informierten Sie darüber, dass die Im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindliche Villa trotz erheblicher Investitionen in Höhe von mehr als 3 Mio. Euro weiterhin bauliche Mängel bestehen, für deren Beseitigung aktuell und mittelfristig keine Mittel verfügbar sind. Daraus ergeben sich für mich, insbesondere angesichts der dramatischen Situation des städtischen Haushaltes, folgende Fragen:

- 1. Wie viele Villen bzw. Einzelobjekte sind aktuell im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden bzw. ihrer Eigenbetriebe?“**

Eine belastbare Anzahl lässt sich anhand der Bezeichnung „Villa“ bzw. „Einzelobjekt“ nicht pauschal angeben, da diese Begriffe keine eigenständigen Kategorien der kommunalen Immobilienverwaltung darstellen.

Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung (AHI) verwaltet derzeit insgesamt etwa 190 Gebäude zuzüglich Objekte des Finanzvermögens und gesonderte bauliche Anlage (z. B. Löschwasseranlagen, Fahrgastunterstände, Denkmale, Mauern). Eine gesonderte Erfassung bzw. Ausweisung dieser Objekte nach der Kategorie „Villa“ erfolgt nicht. Die im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindlichen Gebäude werden vielmehr entsprechend der Kategorien der kommunalen Fachaufgaben gelistet, die in den Objekten umgesetzt werden, z. B. Verwaltung, Kultur.

Der Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen (EB 55) hat zurzeit 209 Einzelobjekte im Sondervermögen.

Der Eigenbetrieb Sportstätten Dresden (EB 52) verfügt über etwa 58 Büro-/Funktions- und Sozialgebäude. Zuzüglich einer Vielzahl an Nebengebäuden zum Beispiel Garagen.

2. „Wie und von wem werden diese Gebäude aktuell genutzt?“

Entsprechend der Fachaufgaben werden die vom AHI verwalteten Objekte von den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Dresden genutzt. Zudem bestehen in den Objekten teilweise auch Mietverhältnisse mit externen Dritten.

Die Gebäude des EB 55 werden als Kindertageseinrichtungen genutzt. Diese werden sowohl in kommunaler als auch in freier Trägerschaft betrieben.

Die Gebäude des EB 52 werden gemäß Eigenbetriebssatzung Sportstätten überwiegend für die Nutzung durch Sportvereine betrieben und unterhalten.

3. „Sind die Gebäude für die jeweiligen Nutzungen geeignet bzw. welche Einschränkungen der jeweiligen Nutzung liegen vor?“

Zur Erfüllung der Fachaufgaben in sämtlichen kommunalen Objekten sind die Objekte weitestgehend entsprechend der geltenden rechtlichen Anforderungen nutzbar. In den Objekten gibt es einen laufenden Instandsetzungsbedarf.

Für die Betreibung einer Kindertageseinrichtung ist eine entsprechende Betriebserlaubnis notwendig, welche die Eignung des Gebäudes unter anderem zugrunde legt. Dementsprechend sind die Gebäude zum aktuellen Zeitpunkt für die Nutzung als Kindertageseinrichtungen geeignet. Jedoch ist an vielen Standorten die Barrierefreiheit nicht gegeben.

Die Gebäude im Sondervermögen des EB 52 sind grundsätzlich alle dem Zweck entsprechend der vorgesehenen Nutzung geeignet.

4. „Wären diese Gebäude grundsätzlich für eine Nutzung als Wohnraum geeignet?“

Bei der Nachverwertung nicht mehr für die Fachaufgaben benötigter Immobilien erfolgen strategische Überlegungen zur Nachnutzung, u. a. Prüfung auf eine Eignung für Wohnnutzung. Der kommunalen Tochter WID Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG wurden in diesem Zusammenhang einzelne Objekte des AHI zur Prüfung vorgelegt. Für die Objekte des EB 52 ist eine Nutzung als Wohnraum nicht geeignet.

5. „Wie ist der bauliche Zustand dieser Gebäude?“

Die Gebäude des AHI sind grundsätzlich nutzbar und für die jeweilige aktuelle Nutzung geeignet. Gleichzeitig besteht aufgrund des Alters der Gebäude sowie der teilweise über einen längeren Zeitraum aufgelaufenen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarfe ein entsprechender Sanierungsstau.

Der Umfang und die Art des Sanierungsbedarfes unterscheiden sich je nach Gebäude und betreffen beispielsweise einzelne Bauteile, die technische Gebäudeausrüstung sowie energetische Maßnahmen. Eine genaue Bewertung des erforderlichen Sanierungsumfanges und der damit verbundenen Kosten wird jeweils objektspezifisch vorgenommen.

Für die Objekte des EB 52 und EB 55 kann keine einheitliche Antwort gegeben werden. Der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude erstreckt sich von Neubau bis hin zu sanierungsbedürftig.

6. „Wie hoch ist der Investitionsbedarf der Gebäude?“

Um den Investitionsbedarf für die Objekte, die sich in der Verwaltung des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung befinden, einzuschätzen, ist eine Instandhaltungsstrategie erarbeitet worden. Diese Strategie befindet sich in der finalen Bearbeitung. Damit ist es möglich, sowohl objekt-konkret als auch ganzheitlich eine Aussage zum Investitionsbedarf zu treffen.

Der Investitionsbedarf für die Objekte des EB 55 beläuft sich jährlich auf etwa 16,3 Millionen Euro.

Zur Beantwortung der Fragen 5. und 6. für die Gebäude im Sondervermögen des EB 52 wird auf die fortlaufende Berichterstattung im Rahmen der Beschlusskontrolle zum „V1992/22 - Aktualisierung und regelmäßige Berichterstattung zum Sanierungs- und Entwicklungskonzept Dresdner Sportstätten (SANEKO)“ verwiesen.

7. „Planen Sie diese Gebäude zu verkaufen?“

Sofern die betreffenden Objekte nicht mehr für die Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt werden und auch perspektivisch kein kommunaler Eigenbedarf besteht, wird grundsätzlich eine wirtschaftliche Verwertung geprüft.

Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Form der Verwertung unter Berücksichtigung der städtischen Interessen wirtschaftlich und sachlich sinnvoll ist. Neben einem Verkauf können grundsätzlich auch andere Möglichkeiten, wie beispielsweise eine langfristige Vermietung, Verpachtung oder Vergabe im Erbbaurecht, in Betracht gezogen werden.

Ein Teil der Objekte der im Jahr 2027 zu schließenden Kindertageseinrichtungen werden an das Amt für Hochbau und Immobilien zurückgegeben, welches dementsprechend über die weitere Verwendung entscheidet.

Ein Verkauf der Gebäude des EB 52 ist nicht geplant.

8. „Wenn ja, welche Einnahmen erwarten Sie durch den Verkauf?“

Sofern eine Verwertung im Wege des Verkaufs (und nicht der Erbbaurechtsbestellung) erfolgt, sind die Objekte regelmäßig, rechtlich bestimmt, mindestens zum Verkehrswert öffentlich anzubieten. Im Ausschreibungsfall bestimmen die gewählten Ausschreibungskriterien, ob eine Verwertung mittels eines Höchstpreisverfahrens oder über eine Konzeptausschreibung mit zu erfüllenden Anforderungen/Bedingungen erfolgt. Der tatsächliche Verkaufspreis, mit einer Mindestgebotsanforderung über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, bestimmt den Marktpreis der Immobilien, den ein Bieter bereit ist, in der aktuellen Ausschreibungssituation zu zahlen.

Ein Vorgriff auf die im Einzelfall zu veranlassende Wertermittlung und die Feststellung eines Verkehrswertes kann mit dieser Beantwortung nicht seriös gegeben werden.

9. „Wenn nein, warum nicht?“

In den kommenden Jahren wird es zur Veräußerung von Objekten durch das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung kommen. Näheres zur Auswahl der Objekte und der Einnahmeerwartung wird demnächst mittels einer Stadtratsvorlage mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert